

区画整理組合だより 第4号 令和8年4月

桜花の候、皆様におかれましては益々ご健勝のこととお喜び申し上げます。平素より、当組合事業にご理解・ご協力を賜り、厚く御礼申し上げます。さて、組合では、令和8年秋の仮換地指定に向けて調査設計を進めております。今後も円滑な事業推進に向けて、当組合事業にご理解とご協力を賜りますよう引き続きよろしくお願い申し上げます。

岡崎本宿駅西土地区画整理組合 理事長 富田 誠

1. 総代会、評価員会の開催

以下のとおり、総代会、評価員会を開催しました。

● 第3回総代会

下記の議案について賛成多数によりすべての議案が承認されました。

- 開催日時 令和8年2月28日(土) 10時15分～11時40分
- 出席した総代数 17名/18名
- 議案
 - ・議案第1号 令和6年度事業報告、収支決算及び財産目録の承認について(右記参照)
 - ・議案第2号 債務負担行為について
債務負担行為とは、将来の年度に渡って支出する契約を、あらかじめ結べるようにしておく仕組みのことです。今回、(仮称)造成工事として、令和8～12年度までの5か年度分の約17億円を計上し、その内、令和8年度は5.2億円を工事費に予算計上しました。
 - ・議案第3号 令和8年度収入支出予算について(右記参照)
 - ・議案第4号 土地評価基準の制定について
仮換地指定に向けて、各土地の減歩率を算定するため、整理前後の土地の評価の方法を「土地評価基準」として決定しました。
 - ・報告事項 令和7年度中間監査結果報告について

● 第4回総代会

下記の議案について賛成多数によりすべての議案が承認されました。

- 開催日時 令和8年3月28日(土) 10時00分～10時22分
- 出席した総代数 13名/18名
- 議案
 - ・議案第1号 整理前・整理後路線価について
仮換地指定に向けて、整理前後の土地を評価するにあたり、整理前後の道路の路線価を決定しました。
 - ・報告事項 令和8年度工事について(裏面参照)

● 評価員会について

第3、4回総代会への「土地評価基準」「路線価」の上程に先立ち、本組合の評価員に諮問し※、内容について妥当である旨答申を受けました。
※土地の評価は公平に行う必要があります。このため土地の評価に関することを決定する際は、土地または建築物の評価についての有識者である評価員(第1回総代会で選任)に意見を聞くことにしています。

- 第1回評価員会 令和8年2月4日(水) 19時00分～20時15分 土地評価基準について
- 第2回評価員会 令和8年3月4日(水) 19時00分～20時10分 整理前後路線価について

2. 事業進捗の報告

以下のとおり、事業進捗を報告します。

● 令和6年度

令和6年度は、令和6年12月に事業認可し、第1回総会(令和7年1月)で役員選出、業代者決定、諸規程類を制定等しました。また令和7年3月には総代選挙を実施し総代18名が決定しました。

令和6年度決算(概要)

収入の部			支出の部		
科目	決算額(千円)	摘要	科目	決算額(千円)	摘要
1.補助金	23,914	岡崎市助成金	1.会議費	18	総会諸費
3.雑収入	10	雑収入	2.事務所費	42,619	事務所建築費、事務委託費、報酬、備品購入費等
4.借入金	99,414	金融機関借入金	5.調査設計費	56,743	街区確定測量、事業計画等変更、換地設計準備
			7.償還金	44	借入金利子
収入合計	123,338		支出合計	99,424	収入-支出=23,914千円(次年度繰越)

● 令和7年度

令和7年度は、4月に組合事務所が開所し、その後進出予定事業者と協力協定を締結しました。10月には申出説明会を実施し96%の方から申出いただきました。現在(令和8年4月)は、仮換地指定に向けて換地設計を進めています。また並行して令和8年度以降の工事発注に向けて、道路や調整池、雨水排水、造成等の予備設計を実施しました。なお令和7年度の決算や事業報告は、令和8年度秋頃の総代会に諮ります。

● 令和8年度

第3回総代会で承認いただいた予算は以下の通りです。令和8年度は、仮換地指定に向けた設計や手続きを進めるとともに、造成工事等にも着手します。(裏面参照)

令和8年度予算(概要)

収入の部			支出の部		
科目	予算額(千円)	摘要	科目	予算額(千円)	摘要
1.補助金	62,260	岡崎市助成金	1.会議費	80	総代会諸費、理事会諸費
3.雑収入	200	雑収入	2.事務所費	41,340	事務委託費、報酬、備品購入費、各種リース料等
4.借入金	760,530	金融機関借入金	3.工事費	520,000	造成工事
5.繰越金	10	前年度繰越金	4.補償費	13,000	造成工事に伴う工作物補償
			5.調査設計費	171,000	詳細設計、仮換地指定に伴う業務、物件調査、画地確定測量等
			7.償還金	15,000	借入金利子
			8.予備費	320	予備費
			9.元金償還金	62,260	借入金元金償還金
収入合計	823,000		支出合計	823,000	

3. 従前地の土地利用について 特に関農地の耕作について

組合は調査や検討を進めた結果、令和8年11月より工事着手することとしました。よって、令和8年10月末までは、従前地を利用できることとなりましたのでご報告します。

従前地は、令和8年10月末まで使用可

※令和8年11月以降は、従前地の使用不可
※ただし田の作付けはこれまでお伝えしてきた通り、今年から農業用水を停止します

【現在お住まいの方へ】

現在お住まいの方には別途、組合より使用可能な時期をお知らせします。

【土地を貸している方へ】

このことについて土地を借りている方には地主からお伝えいただきますようお願いいたします。

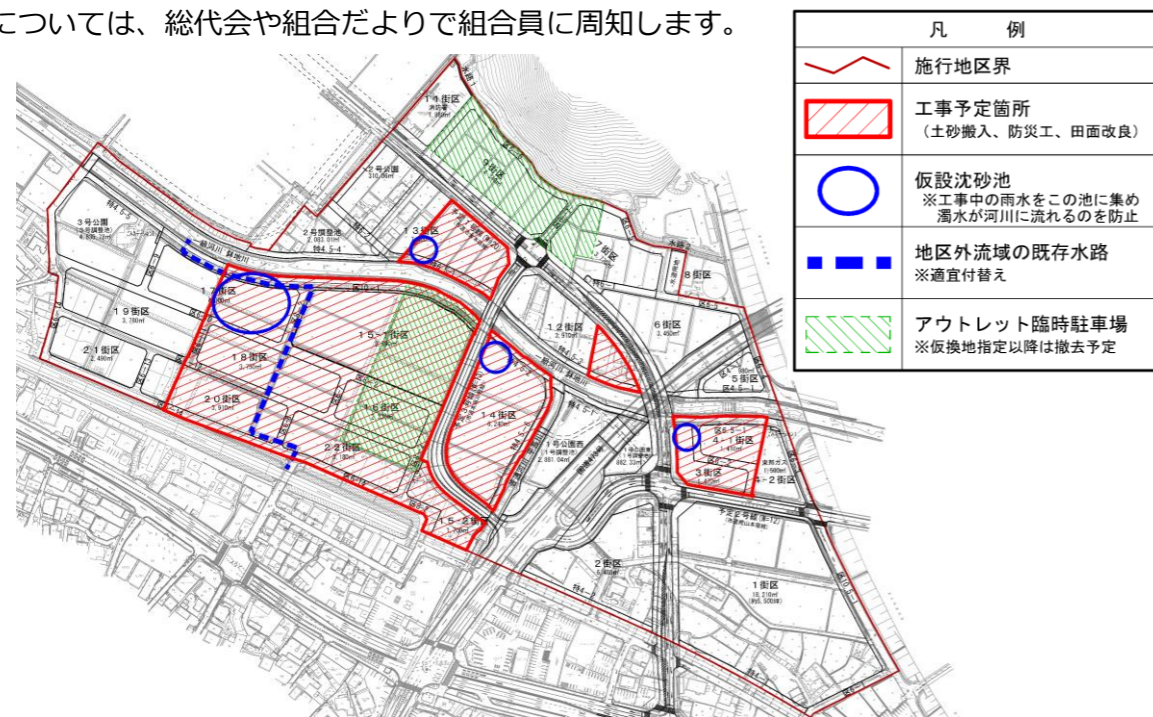
これまで組合は、施行期間の短縮に向けて令和8年度の早い時期に工事着手ができるよう、農地の皆さんに昨年度（令和7年度）の耕作までとしていただくことをお願いしてきました。しかし、今回、以下の理由で工事着手は最短で令和8年11月になりました。耕作を計画していた皆様にはご迷惑をおかけすることとなりましたが、ご理解のほどよろしくお願いたします。

- 公共残土の受入れに関する関係機関協議等に時間を要した
- 工事予定箇所の地権者と合意形成が図れなかった

4. 令和8年度の工事について

令和8年11月より以下の工事範囲で造成工事に着手します。工事にあたっては、土砂粉塵対策や騒音振動対策とともに、アウトレットの交通や、子どもの通学に十分配慮した安全対策を講じます。

なお、この工事範囲は組合がR8年度に実施目標とする範囲で、各種状況により変更する場合があります。変更については、総代会や組合だよりで組合員に周知します。



5. 今後の予定

- 仮換地案の個別説明会 令和8年6月以降
皆様に申し出ていただいた内容に基づき作成した仮換地設計案を個別に説明
- 仮換地指定 令和8年秋以降
皆様の区画整理後の土地を確定し、仮換地指定後順次工事に着手

6. 各種説明会が実施されました

① 都市計画に関する説明会

2/22（日）に区画整理組合員に向けて、岡崎市が説明会を実施しました。今後、以下の4つの土地利用の制限に関する都市計画について、愛知県等との協議をへて、令和9年3月に決定していく目標と聞いています。このことについてご不明な点は下記までお問い合わせください。

- 1. 用途地域 2. 高度地区
- 3. 準防火地域 4. 地区計画

岡崎市都市計画課
電話 0564-23-6260

② 特定事業に関する説明会

3/8（日）に地区周辺住民・事業者に向けて、「岡崎市周辺環境に影響を及ぼすおそれのある特定事業の届出及び実施に関する条例」に基づき、組合が説明会を実施しました。

この説明会は、周辺住民に事業計画や工事内容について説明し、事業への理解を深めてもらうことを目的にしています。当日は23名の方が参加され、事業の内容についての質問や意見をやりとりしました。



7. 組合に申請等が必要な手続き等

区画整理に該当する土地で下記のことがある場合は必ず組合に申請をお願いします。ご不明点等がございましたら組合までお問い合わせください。必要な様式は、組合ホームページにて配信しております。

● 建築行為等の制限について(76条申請)

- ・事業に障害となる土地の形質変更 例、埋め立て、掘さく等
- ・建築物、工作物等の新築、改築等 ※塀、擁壁等
- ・移動が容易でない物件※を設置、もしくは堆積 ※重量が5トンを超えるもの

● 土地の権利の異動等の届出について

- ・土地の売買
- ・所有権の移転（相続、贈与等）
- ・地目の変更
- ・各種権利の設定、解除（抵当権、地役権等）
- ・住所の変更
- ・土地の分筆、合筆、地積の誤りの訂正

- ・最近地区内で76条申請をしていない建築行為が確認されました
- ・これらの行為は、組合の工事に影響する恐れがあります
- ・建築行為を行う方は、必ず申請し岡崎市より許可を取ってください



8. ご注意ください 申出の継承

組合員の皆様には令和7年12月までに申出していただき、現在その内容に基づき換地設計を進めております。今後、売却や相続等で所有権が異動する場合、新たな所有者の方にも以下の内容をご理解いただき、必要な手続きを行っていただきますようお願いいたします。

所有者が変わっても、申出の内容は継承されます

※申出換地の概要P3参照_個別説明会(令和7年10月)の配布資料参照

岡崎本宿駅西土地区画整理組合事務所

岡崎市本宿町字一里山4番地1 担当:井上、加納
電話:0564-77-6462 FAX:0564-77-3098 メール:motojukuekinishi@mics.ne.jp
受付日:月曜~金曜(休務:土、日、祝日及び組合が定めた日)
受付時間:9時~16時(休務:12時~13時)

組合ホームページ

